

Z m l u v a
o nájme nebytových priestorov
č. 822/2024/BaNP

uzatvorená podľa § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej v texte len ako „zmluva“)

Zmluvné strany, a to
Prenajímateľ:

mesto Liptovský Mikuláš
Zastúpené: Ing. Ján Blcháč, PhD., primátor mesta
Sídlo: 031 42 Liptovský Mikuláš, Štúrova 1989/41
IČO: 00315524
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s. Žilina
Č. ú.: SK13 5600 0000 0016 0044 2042 BIC:KOMASK2X
/ďalej len „prenajímateľ“/

a

Nájomca :

Eudová hudba Sláčík, o. z.
Zastúpené: Martin Ferenčík, štatutár
Sídlo: Agátova 485/6 031 04 Liptovský Mikuláš
IČO: 50949101
DIČ: 2120574137
Bankové spojenie:
Č. ú.: ;
(ďalej len „nájomca“)

Čl. I
Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa na Námestí osloboditeľov v Liptovskom Mikuláši a to objektu: „VEREJNÁ SPRÁVA“, súpisné číslo 61, postavenom na pozemku par. č. KN-C 2/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1768 m², v k. ú. Liptovský Mikuláš, zapísaný v katastri nehnuteľnosti vedenom Okresným úradom Liptovský Mikuláš, katastrálnom odbore, na liste vlastníctva č. 4401(ďalej len „administratívna budova“).
2. Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi do dočasného užívania za odplatu nebytový priestor č. 4 o výmere 9,50 m² (ďalej len „predmet nájmu“) a k tomu prislúchajúce spoločné priestory (WC, chodba) o výmere 3,62 m² nachádzajúce sa na prízemí administratívnej budovy.

Čl. II
Účel nájmu

Nebytový priestor bude po celú dobu nájmu užívaný nájomcom za účelom uskladnenia hudobnej a ozvučovacej techniky.

Čl. III

Doba trvania zmluvy

Táto zmluva o nájme sa uzatvára na dobu určitú, od 01.01.2025 do 31.12.2028

Čl. IV

Výška nájmu a zálohových platieb za služby

1. Nájomné bolo dohodou zmluvných strán dojednané nasledovne:

za prevádzkové priestory	9,50 m ²	25,00 eur/m ² /rok	237,50 €
ostatné priestory (chodby , WC)	3,62 m ²	7,00 eur/m ² /rok	25,34 €

Spolu úhrada za nájom za rok: 262,84 €

Úhrada za nájom za mesiac v EUR 21,90 €

2. Za nájom a služby spojené s užívaním predmetu nájmu zaplatí nájomca nasledovne:

Služba	Za mesiac
elektrická energia	2,00
vodné, stočné, odvod zrážkovej vody	3,10
upratovanie spoloč. priestorov	2,00
úhrada za nájom	21,90
úhrada za nájom a služby spolu v EUR:	29,00

Čl. V

Platobné podmienky

1. Úhrada nájomného a zálohových platieb za služby je splatná najneskôr **do 5. dňa príslušného kalendárneho mesiaca** vo výške uvedenej v platnom splátkovom kalendári, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy a je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Nájomca uhradí nájomné a zálohové platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu v hotovosti do pokladne prenajímateľa alebo bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa vedený v Prima banka Slovensko, a. s. Žilina, IBAN: SK13 5600 0000 0016 0044 2042 pod konštantným symbolom: 0308, variabilným symbolom : **82224**.

2. Úhrady za nájom a platieb za služby sa považujú za splnené pripísaním dohodnutej sumy na bankový účet prenajímateľa.

3. Rozúčtovanie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu prenajímateľ vykoná v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území SR, a to jeden krát ročne, v termíne najneskôr do 31.5. nasledujúceho kalendárneho roka za predchádzajúci kalendárny rok. Nedoplatky alebo preplatky vyúčtovania záloh a skutočných nákladov sú splatné v lehote uvedenej vo vyúčtovacej faktúre.

4. V prípade, že nájomca nezaplatí úhradu za nájom a služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa zmluvné strany dohodli, že nájomca zaplatí prenajímateľovi úrok z omeškania v súlade s nariadením

vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jedenkrát za obdobie kalendárneho roka zmeniť výšku mesačných zálohových platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu zaslaním písomného oznámenia nájomcovi, bez potreby uzatvorenia dodatku k tejto zmluve, a to v prípade zvýšenia cien na základe rozhodnutia Úradu pre reguláciu sieťových odvetví a v prípade zmeny rozsahu poskytovaných služieb.

Čl. VI

Rozúčtovanie nákladov

1. Pri ročnom vyúčtovaní elektrickej energie vychádza prenajímateľ zo skutočných nákladov na základe vyúčtovacích faktúr od dodávateľa za sledované obdobie a následnom rozúčtovaní všetkým užívateľom v objekte podľa užívanej plochy predmetu nájmu.

2. Pri ročnom vyúčtovaní vody vychádza prenajímateľ zo skutočných nákladov na základe dodávateľských faktúr od dodávateľa za sledované obdobie a následnom rozúčtovaní všetkým užívateľom objektu podľa počtu osôb nahlásených užívateľmi. Nájomca sa zároveň bude podieľať na úhrade nákladov spojených s odvádzaním zrážkovej vody do verejnej kanalizácie a to alikvotne podľa prenajatej plochy.

3. Pri ročnom vyúčtovaní za upratovanie spoločných priestorov vychádza prenajímateľ zo skutočných nákladov na upratovanie v objekte na základe vyúčtovacích faktúr za sledované obdobie a následnom rozúčtovaní všetkým užívateľom podľa prenajatej plochy nebytových priestorov.

Čl. VII

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu a za účelom dohodnutým v tejto zmluve.

2. Nájomca je povinný zabezpečiť v priestoroch predmetu nájmu dodržiavanie bezpečnostných, hygienických a protipožiarnych povinností v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území SR a STN.

3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu a rozsah opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať a umožniť mu vykonanie týchto opráv. V opačnom prípade zodpovedá nájomca za spôsobenú škodu, ktorá by tým prenajímateľovi vznikla.

4. Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné úpravy a iné zmeny predmetu nájmu (vrátane zmeny účelu užívania stavby v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v platnom znení iba na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, na vlastné náklady, bez nároku na finančnú úhradu zo strany prenajímateľa a v súlade s ustanoveniami stavebného zákona. Ak nájomca po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa vykoná a uhradí technické zhodnotenie predmetu nájmu, po skončení tejto zmluvy prejde jeho zhodnotenie na prenajímateľa bezodplatným prevodom.

5. V prípade vykonania rekonštrukčných a stavebných prác v priestoroch predmetu nájmu, je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi projektovú dokumentáciu, doklady k vykonaným stavebným prácam a všetky revízne správy v termíne do jedného mesiaca od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.

6. Za škody spôsobené na predmete nájmu nájomcom alebo jeho zamestnancami, návštevníkmi, či inými osobami zdržujúcimi sa s vedomím nájomcu v priestoroch predmetu nájmu, zodpovedá nájomca.

7. V zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení vykonáva bežnú údržbu prenajatého priestoru nájomca na vlastné náklady.

8. Nájomca je povinný v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia mesta Liptovský Mikuláš o miestnom poplatku za komunálny odpad a drobné stavebné odpady v platnom znení ohlásiť vznik platobnej

povinnosti za zber a prepravu odpadu na Mestskom úrade v Liptovskom Mikuláši.

9. Prenajímateľ má právo zvýšiť výšku nájomného každoročne o mieru ročnej inflácie na základe vyhlásenia Štatistického úradu SR. Právo zvýšenia nájomného podľa tohto bodu môže prenajímateľ uplatniť len jedenkrát za obdobie kalendárneho roka zaslaním písomného oznámenia nájomcovi, bez potreby uzatvorenia dodatku k tejto zmluve. Oznámenie vyhotovené prenajímateľom ohľadom úpravy dojednanej výšky nájomného podľa tohto bodu bude obsahovať údaje o percente zodpovedajúcej ročnej miere inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien vyhlasovanej Štatistickým úradom Slovenskej republiky, výpočte upravenej sumy dojednanej výšky nájomného a samotnej upravenej sumy dojednanej výšky nájomného. Taktiež má právo prenajímateľ zvýšiť výšku nájomného, ak počas doby nájmu dôjde k úprave smernice mesta Liptovský Mikuláš, ktorá určuje postup pri prenajímaní nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Liptovský Mikuláš a stanovuje sumy za ich nájom. Ak nájomca nebude súhlasiť s upravenou výškou nájmu, zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže zmluvu vypovedať. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede nájomcovi.

10. Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť inej právnickej osobe alebo fyzickej osobe do podnájmu, len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

11. Nájomca je povinný dodržiavať v predmete nájmu ustanovenia zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

12. Nájomca je povinný uzamykať vchod do predmetu nájmu vždy po skončení aktivít súvisiacich s jeho činnosťou.

Čl. VIII

Skončenie nájmu

1. Zmluvu je možné skončiť:
 - a) uplynutím doby nájmu,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán,
 - d) zánikom predmetu nájmu,
2. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu o nájme ak:
 - a) nájomca užíva predmet tejto zmluvy na iný účel ako je uvedený v čl. II zmluvy,
 - b) nájomca prenechá do užívania predmet nájmu inej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - c) z dôvodu verejného záujmu (napr. z dôvodu predaja administratívnej budovy, nemožnosti užívať predmet zmluvy z dôvodu havarijného stavu a pod.)
 - d) nájomca viac ako jeden mesiac mešká s platením platieb za nájom a služby spojené s užívaním predmetu nájmu a tieto neuhradí ani do jedného mesiaca od doručenia písomnej výzvy prenajímateľa.
3. V prípade výpovede z dôvodov uvedených podľa čl. VIII, bod 2. zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že výpovedná lehota je jeden mesiac.
4. Každá zo zmluvných strán je oprávnená písomne vypovedať túto zmluvu aj bez uvedenia dôvodu s výpovednou lehotou tri (3) mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
5. Ak nájomca napriek písomnému upozorneniu opakovane poruší povinnosť, ktorej porušenie by inak zakladalo právo prenajímateľa ukončiť nájom výpoveďou, je prenajímateľ oprávnený od zmluvy písomne odstúpiť.
6. Účinnosť odstúpenia od zmluvy je daná dňom doručenia písomného odstúpenia nájomcovi. Zmluvné strany nie sú povinné si z dôvodu takéhoto odstúpenia vrátiť dovtedy poskytnuté plnenia, pokiaľ v tejto zmluve nie je uvedené inak.
7. Nájomca sa zaväzuje, že po uplynutí času nájmu nájomca predmet nájmu vyprace a vráti prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Čl. IX Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že s výnimkou prípadov uvedených v čl. V bod 5 a čl. VII bod 9, zmeny a doplnky tejto zmluvy budú uskutočňované jej písomnými dodatkami.
2. Táto zmluva je uzatvorená v zmysle § 9aa ods. 2 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, na dôkaz čoho ju vlastnoručne podpisujú.
4. Zmluva je vyhotovená v troch exemplároch, pričom dva obdrží prenajímateľ a jeden nájomca.
5. V ďalších v zmluve neupravených vzťahoch sa zmluvné strany budú riadiť zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými právnymi predpismi platnými na území SR.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

V Lipt. Mikuláši, dňa

v Lipt. Mikuláši, dňa - 3. 12. 2024

Prenajímateľ:
mesto Liptovský Mikuláš

Nájomca:
Ľudová hudba Sláčik o. z.

.....
Ing. Ján č, PhD.
primátor mesta

.....
Martin Ferencčík, štatutár